

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Giudice delegato: Dott. Niccolò Stanzani Maserati

Esecuzione Immobiliare n. 105 / 2025

Esecuzione promossa da: Maui SDV S.r.l.

Contro: [REDACTED]

Immobile ubicato in Reggio Emilia in Via Filangieri n. 9/3

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: Geom. Maurizio Cattabiani



SOMMARIO

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2 - COMUNICAZIONI.....	4
3 - DATI CATASTALI.....	5
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ...	5
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
5 - LOTTI DI VENDITA	9
5.1. - LOTTO 1	9
5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI	9
5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
5.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	11
5.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	12
5.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
5.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	12
5.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	13
5.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	13
5.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE	14
5.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI	19
6 - STATO CIVILE DEL DEBITORE	21
7 - NOTE	21
8 - ALLEGATI	22
8.1 - COROGRAFIA DI INSERIMENTO E FOTOGRAFIE LOTTO 1	22
8.2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE LOTTO 1	22
8.3 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1	22
8.4 - ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 1	22
8.5 - ISPEZIONE CATASTALE LOTTO 1.....	22
8.6 - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E RELAZIONE NOTARILE	22
8.7 - ISPEZIONI IPOTECARIE E DI AGGIORNAMENTO	22
8.8 - ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO	22
8.9 - CERTIFICATO CONTESTUALE DI STATO DI FAMIGLIA, DI RESIDENZA DI FORTUNATO MARIO	22
8.10 - CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA AIRE, DI STATO DI FAMIGLIA AIRE DI MILO CARMELA	22
8.11 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	22
8.12 - DOCUMENTAZIONE INERENTE I TITOLI ABILITATIVI E RELATIVI ELABORATI GRAFICI LICENZIATI.....	22
8.13 - PIANTE LEGITTIMATE, PIANTE STATO DI FATTO RILEVATO SUL POSTO E PIANTE DI RAFFRONTO.....	22
8.14 - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	22
8.15 - RISULTATO RICERCA DELLA PRESENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	22
8.16 - ALLEGATI A, B, D	22



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 105/2025 R.G.Es.

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA						
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI		TRASCRITTO A REGGIO EMILIA IL 23/06/2025 – NN. 13808/10028					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOBILI			REGGIO EMILIA IN VIA FILANGIERI N. 9/3					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	
			REGGIO EMILIA	72	641	7	A/2	
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NON CONFORME					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME – SONO PRESENTI DIFFORMITÀ					
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		DICHIARAZIONI PRESENTI IN ATTI DEL COMUNE					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON E’ PRESENTE					
STATO OCCUPAZIONALE			LIBERO					
STATO DI ARREDAMENTO			ARREDATO CON MOBILIO DI MODESTO VALORE					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE			NON PRESENTI					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA			NON PRESENTI					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE			Gli insoluti riferiti ai soli 2 ultimi esercizi ammontano a € 1.093,04 L'ammontare complessivo degli insoluti è pari a € 9.462,75 (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)					
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€ 52.000,00 - EURO CINQUANTADUEMILA/00							
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 39.000,00 - EURO TRENTANOVEMILA/00							
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.,	27/05/2026							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA, VIA ADUA 97/D, REGGIO EMILIA							

Esecutati: Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

Procedente: Maui SPV Srl S.r.l., patrocinata Avv. Calabresi Roberto

Data nomina perito: 05/02/2026 a mezzo PEC ricevuta in data 05/02/2026

Data giuramento telematico per accettazione incarico: 07/02/26 con deposito il 07/02/26

Data inizio operazioni peritali: 16/02/2026 ore 9:00 (nessuno intervenuto)

Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 27/04/2026

Accesso all'immobile:

- in data 27/02/2026 primo tentativo non andato a buon fine
- in data 01/04/2026 secondo tentativo con accesso ai beni pignorati



2 - COMUNICAZIONI

L'esperto estimatore in ossequio al punto A dell'incarico ha provveduto ad informare con lettera Raccomandata A/R le parti interessate e, con Posta Elettronica Certificata¹ il Creditore procedente e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, direttamente o tramite gli avvocati nominati, comunicando la nomina e la data e l'orario d'inizio delle operazioni peritali avvenuta presso lo studio dell'esperto, in particolare sono stati avvertiti:

A) Creditore procedente: Maui SPV S.r.l., presso lo studio dell'Avv. Calabresi Roberto

B) Esecutati:

- Sig. [REDACTED] presso l'indirizzo di residenza
- Sig.ra [REDACTED] presso l'indirizzo di residenza

C) Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, presso la sede dell'istituto.

Le lettere inviate a mezzo PEC al legale del creditore procedente ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia sono state regolarmente consegnate, mentre la raccomandata AR inviata a [REDACTED] e [REDACTED] presso via Filangieri n. 9/3 a Reggio Emilia è ritornata al mittente in quanto sono risultati irreperibili, mentre la raccomandata AR inviata a [REDACTED] presso [REDACTED] è stata regolarmente consegnata.

Nessuna delle parti invitate è intervenuta all'apertura delle operazioni peritali, preventivamente fissate e comunicate dallo scrivente per il giorno 16/02/2026.

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inviata alle parti suindicate, depositata in copia unitamente ad un CD presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e presso la sede dell'IVG di Reggio Emilia.

Con l'accesso che precede, il sottoscritto ha verificato le consistenze immobiliari e l'esatta identificazione, scattato fotografie interne ed esterne, effettuato un rilievo metrico di tutti gli ambienti, tratto gli elementi fondamentali per la descrizione, accertato lo stato di conservazione, verificato la corrispondenza ai progetti depositati in comune ed alla scheda catastale, verificato lo stato di possesso e/o di godimento.

¹ Vedi allegato 8.14



3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

INTESTATI:

- 1- [REDACTED]
proprietario per 1/2
- 2- [REDACTED], proprietaria
per 1/2

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Abitazione		72	---	641	7	vani 3,5	A/2 cl. ---	€ ---

3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

INTESTATI:

- 1- [REDACTED]
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 2- [REDACTED], proprietaria
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita

2 Vedi allegato 8.6

3 Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare

Abitazione	Via Gaetano Filangieri n. 9/3 Piano 2-3	72	2	641	7	vani 3,5	A/2 cl. 3	€ 343,44
------------	--	----	---	-----	---	----------	--------------	----------

Costituiscono inoltre, beni comuni non censibili, di cui i beni pignorati dispongono in comune con altre unità immobiliari:

- l'atrio, il vano scala e l'ingresso autorimesse, tutti identificati con il subalterno 17, comuni a tutti i subalterni del mappale 641 del foglio 72.

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento immobiliare⁴ mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Le unità immobiliari di proprietà risultano regolarmente censite, le consistenze visionate non corrispondono alla planimetria catastale depositata presso l'A.d.E. sez. Territorio, pertanto le difformità rispetto le schede planimetriche verranno descritte nel paragrafo della regolarità edilizia di cui al paragrafo §5.1.3.

CONFINI CATASTALI:

L'appartamento a piano secondo confina a Nord a salto con area cortiliva di terzi (sub 18), ad Est in parte con appartamento di altra proprietà (sub 5) ed in parte con vano scala comune (sub 17), a Sud con appartamento di altra proprietà (sub 8), mentre sul restante lato Ovest a salto con ingresso autorimesse comune (sub 17).

Le soffitte a piano terzo confinano in unico corpo a Nord a salto con area cortiliva di terzi (sub 18), ad Est con locali di altra proprietà (sub 5), a Sud con locali di altra proprietà (sub 8), mentre sul restante lato Ovest a salto con ingresso autorimesse comune (sub 17).

4 - DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'accesso all'immobile avvenuto congiuntamente al custode giudiziario dell'IVG di Reggio Emilia, si è tenuto in data 01/04/2026 alle ore 14:00, in modalità forzata con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica; gli esecutati ancorché avvisati, non hanno presenziato al sopralluogo.

Piena proprietà della quota di 1/1 di appartamento residenziale, in aggiunta alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

⁴ Vedi allegato 8.6



Il bene immobiliare di cui sopra, fa parte di uno stabile denominato "CONDOMINIO D.ELLE 1", ubicato a Reggio Emilia in zona periferica posta nelle immediate vicinanze della Zona industriale Mancasale, caratterizzata da un'alta densità urbanistica, distante circa 7 km dal centro del capoluogo Reggio Emilia e posta nelle vicinanze delle principali attività commerciali, inoltre, comoda alla primaria viabilità.

Lo stabile condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato ultimato di costruire nel 2003 ed è composto complessivamente da 8 appartamenti con relativi locali pertinenziali, 8 autorimesse e locali/spazi comuni; il fabbricato è stato edificato con struttura portante in laterizio, solai orizzontali intermedi in latero-cemento con sovrastante caldana in cls, la copertura ha una struttura lignea, mentre i parapetti dei balconi sono stati realizzati in mattoni UNI a vista; le dotazioni impiantistiche dell'intero stabile sono le seguenti:

- antenna televisiva;
- acquedotto comunale;
- rete elettrica;
- impianto autonomo per riscaldamento;
- rete gas;
- rete fognaria;
- rete telefonica,

e nel suo complesso lo stabile che ricomprende il bene oggetto della presente relazione tecnico estimativa, si trova in discrete condizioni manutentive e con finiture ancora attuali.

Il bene in trattazione nel rilievo eseguito, consiste in un appartamento posto al piano secondo e terzo, con esposizione sui lati Nord ed Ovest, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e scala di collegamento al piano terzo, al piano terzo è presente una soffitta nella quale con delle partizioni interne sono state delimitate due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Sono presenti difformità meglio evidenziate nei paragrafi successivi.

L'appartamento si presenta in un buon stato di conservazione con finiture interne attuali.

La **superficie utile lorda** dell'appartamento è pari a mq 38,84, la superficie del balcone è di mq 5,83, mentre la superficie della soffitta utilizzata come zona notte è di mq 35,80.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a mq⁵ 62,07, la quale viene determinata nella tabella che segue, moltiplicando le superfici utili lorde per dei rapporti mercantili superficiali, che esprimono la relazione tra il prezzo di una superficie secondaria e il

5 La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- 10% dell'area cortiliva esclusiva
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



prezzo della superficie principale.

Superficie lorda in m ²				Calcolo della superficie catastale		
				Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambien ti	Descrizione degli ambienti	Destinazione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	Appartamento	mq 38,84	1,00		mq 38,84
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	Soffitta con le medesime finiture dell'appartamento	mq 35,80	0,60		
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	Balcone	mq 5,83	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	mq 1,75
				0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
Superficie commerciale						mq 62,07

Sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni condominiali ex art. 1117 C.C. (foglio 72 particella 641 sub. 17).

Le misure si riferiscono alle superfici commerciali, pertanto, calcolate al lordo dei muri, e sono da ritenersi indicative al solo scopo di fare individuare la consistenza immobiliare.

Le pareti divisorie dell'appartamento sono state realizzate con mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati, i soffitti del piano secondo sono intonacati e tinteggiati, mentre a piano terzo è presente un soffitto inclinato in legno che è l'intradosso della copertura condominiale. I rivestimenti dei bagni e della zona cottura sono stati effettuati con piastrelle di gres porcellanato come le piastrelle dei pavimenti. I serramenti delle finestre e porte-finestre sono in legno colore noce con vetro-camera isolante e avvolgibili sul lato esterno; sono presenti zanzariere in parte divelte e non funzionanti. Le porte interne sono in legno di colore scuro simile ai telai delle finestre, quella di ingresso all'appartamento è di tipo blindato. I bagni sono completi di sanitari in vetrochina color bianco, rubinetterie in metallo cromato e doccia; la cucina è dotata di presa autonoma del gas metano.

Da informazioni assunte dall'Amministratore, l'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'allacciamento al pubblico acquedotto, la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma e avviene a mezzo di caldaia alimentata a gas metano utilizzata anche per il riscaldamento con termosifoni disposti all'interno dei locali di abitazione; al piano terzo è presente un impianto di raffrescamento composto da un'unità interna monosplit e pompa di calore collocata sul balcone. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con scatole delle prese incassate nelle pareti e impianto citofonico.



I locali si presentano al loro interno con finiture ed impianti attuali il cui livello di conservazione è definibile discreto.

Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare per la ragione che le utenze sono disattivate, ma per quanto visibile, gli impianti sembrano essere completi e funzionanti, tuttavia, si rimanda ad un puntuale accertamento da parte di un perito elettrotecnico.

Non è stata riscontrata la presenza di eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

L'immobile oggetto di stima non è da inquadrare come un intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, inoltre, non presenta vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, etc.

5 - LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che l'appartamento con soffitta in virtù della sua conformazione, struttura e tipologia, sia da alienare in unico lotto denominato **LOTTO 1**.

5.1. - LOTTO 1

5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI

INTESTATI:

- 1- [REDACTED]
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 2- [REDACTED], proprietaria
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Abitazione	Via Gaetano Filangieri n. 9/3 Piano 2-3	72	2	641	7	vani 3,5	A/2 cl. 3	€ 343,44

CONFINI CATASTALI:

L'appartamento a piano secondo confina a Nord a salto con area cortiliva di terzi (sub 18), ad Est in parte con appartamento di altra proprietà (sub 5) ed in parte con vano scala comune (sub 17), a Sud con appartamento di altra proprietà (sub 8), mentre sul restante lato Ovest a



salto con ingresso autorimesse comune (sub 17).

Le soffitte a piano terzo confinano in unico corpo a Nord a salto con area cortiliva di terzi (sub 18), ad Est con locali di altra proprietà (sub 5), a Sud con locali di altra proprietà (sub 8), mentre sul restante lato Ovest a salto con ingresso autorimesse comune (sub 17).

5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà della quota di 1/1 di appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato condominiale, ubicato a Reggio Emilia in via Gaetano Filangieri n. 9/3.

L'appartamento dal rilievo eseguito, è formato da soggiorno con angolo cottura, bagno e scala di collegamento col piano terzo, in questo piano è presente una soffitta nella quale con partizioni interne sono state ricavate due camere da letto, un bagno ed un disimpegno; sono presenti difformità che in parte saranno da ripristinare ed in parte da regolarizzare. L'appartamento si presenta in un buon stato di conservazione con finiture interne attuali.

Gli impianti tecnologici sono completi e autonomi.

L'immobile è inteso libero al decreto di trasferimento.

5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti effettuato sul portale del Comune di R.E., e dalla disamina dei fascicoli che il sistema ha messo a disposizione, si elencano di seguito tutti i titoli abilitativi emersi dalla consultazione dei documenti inerenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione⁶:

- Concessione Edilizia n. 25968/2000 del 23/02/2001;
- Variante Edilizia n. 13063/2002 del 01/07/2002;
- Abitabilità n. P.S. 2184/2003 del 06/05/2003 attestata per decorrenza dei termini.

I beni in oggetto sono da definirsi parzialmente regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti, durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai disegni depositati in comune:

difformità che riguardano il piano secondo

- A)** spostamento di una porzione di parete perimetrale del soggiorno;
- B)** abbattimento delle pareti interne;
- C)** ripermimetrazione del bagno aumentandone la dimensione;
- D)** modifica della scala interna di accesso al piano terzo;
- E)** variazione della dimensione delle finestre;

difformità che riguardano il piano terzo

- F)** realizzazione di pareti divisorie interne;

⁶ Non ci si ritiene responsabili di eventuali pratiche non reperite da parte del personale addetto al servizio



- G)** abbattimento della parete divisoria tra la soffitta ed il sottotetto non praticabile;
- H)** variazione della dimensione della finestra;
- I)** realizzazione di due nuove finestre e tamponamento di una porta;
- J)** la soffitta è impropriamente utilizzata come camere da letto e bagno.

Le irregolarità descritte ai punti **E)** e **H)** sono ricomprese nella tolleranza regionale prevista dal comma 1.1 lettera e) dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, trattandosi del mancato rispetto di parametri delle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 6 per cento delle misure (costruzione ultimata entro il 24/05/2024 e superficie alloggio inferiore a 60 mq), ai sensi del comma 1bis primo periodo dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, da ciò, essendo irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità che non costituiscono violazioni edilizie eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, sono definibili regolari, per le quali si rende tuttavia necessario il deposito presso il Comune di Reggio Emilia del modello MUR R.1 per l'attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni ai fini della regolarizzazione sismica delle opere, completo dei necessari allegati e del pagamento del rimborso forfetario di importo € 100,00, alla quale dovranno essere aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione di tali documenti, per un ammontare indicativo di € 1.000,00 Iva e CPA inclusi, prevedendo pertanto costi per complessivi € 1.100,00.

Le irregolarità descritte ai punti **A), D), F)** e **I)** saranno da sanare, come meglio specificato nel successivo paragrafo §5.1.5, mentre le restanti irregolarità descritte ai punti **B), C), G)** e **J)** saranno da ripristinare, come meglio specificato nel successivo paragrafo §5.1.4.

Relativamente all'**Attestato di Prestazione Energetica**, si evidenzia che lo stabile ricomprendente il bene staggito, veniva realizzato prima della sua introduzione normativa, per cui tale attestato non risulta presente in atti amministrativi, infine, la consultazione telematica presso la banca dati "SACE" Emilia Romagna non ha dato esito positivo⁷, ciò detto, l'alloggio oggetto della presente relazione di stima risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre l'autorimessa per sua destinazione non è assoggettata alla disciplina in materia di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 3, comma 3 lettera e), del D.Lgs 19/08/2025 n. 192 e s.m.i.

Gli impianti interni del bene in oggetto sono muniti di **certificazioni di conformità degli impianti** presenti agli atti del comune.

5.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Per quanto concernono le irregolarità descritte nel precedente paragrafo §5.1.3, quelle indicate alle lettere **B), C), G)** e **J)** dovranno essere oggetto di ripristino prevedendo costi per complessivi € 14.500,00.

⁷ Vedi allegato 9.14



5.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁸

Per quanto concernono i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte nel precedente paragrafo §5.1.3 ai punti **A), D), F) e I)**, interessando sia gli interni che gli esterni del fabbricato, dovrà essere presentata al Comune di Reggio Emilia una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi della LR 15/2013 e smi e della LR 23/2004 e smi, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa di importo € 2.000,00, alla quale dovranno essere aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione delle pratiche comunali e di variazione catastale per un ammontare indicativo di € 2.500,00 Iva e CPA inclusi, prevedendo pertanto costi per complessivi € 4.500,00.

5.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto della presente perizia sono attualmente liberi da persone, per l'accesso si è resa necessaria la forza pubblica e un fabbro per l'apertura della porta e per il cambio delle serrature, e nessuno degli esecutati era presente al momento dell'accesso, inoltre, da informazioni assunte non risultano registrati contratti di locazione.

Gli esecutati non risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento esecuzione.

Ai fini della procedura: l'immobile sarà liberato a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

5.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate nell'atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli, si prende nota della documentazione ipotecaria dalla relazione notarile in atti, nonché dall'aggiornamento alla data della presente perizia:

- 1) Ipoteca volontaria contro i sigg. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari oggetto di

⁸ La stima dei costi di regolarizzazione, è stata redatta alla data della perizia ed è da ritenersi meramente indicativa, pertanto, non ci si assume alcuna responsabilità in merito, qualora debba verificarsi il caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri concessori, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte della stessa amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia



pignoramento ed esecuzione, a favore di "UNICREDIT BANCA S.P.A." sede Bologna Codice fiscale 12931320159, iscritta all'Agenzia del Territorio - U.P. di R.E. in data 28/12/2007 ai nn. 40380/10114;

- 2) Pignoramento immobiliare contro i sigg. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed esecuzione, a favore di "MAUI SPV S.R.L." sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05254070260, trascritto all'Agenzia del Territorio - U.P. di R.E. in data 23/06/2025 ai nn. 13808/10028.

5.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta nessun diritto di prelazione gravante sul bene oggetto di esecuzione.

5.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI⁹

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente provenienza:

- Atto di compravendita a ministero del Notaio Dott.ssa Manghi Maura in data 18/12/2007, Rep. n. 75871/9776, trascritto in R. Emilia in data 28/12/2007 ai nn. 40379/22776.

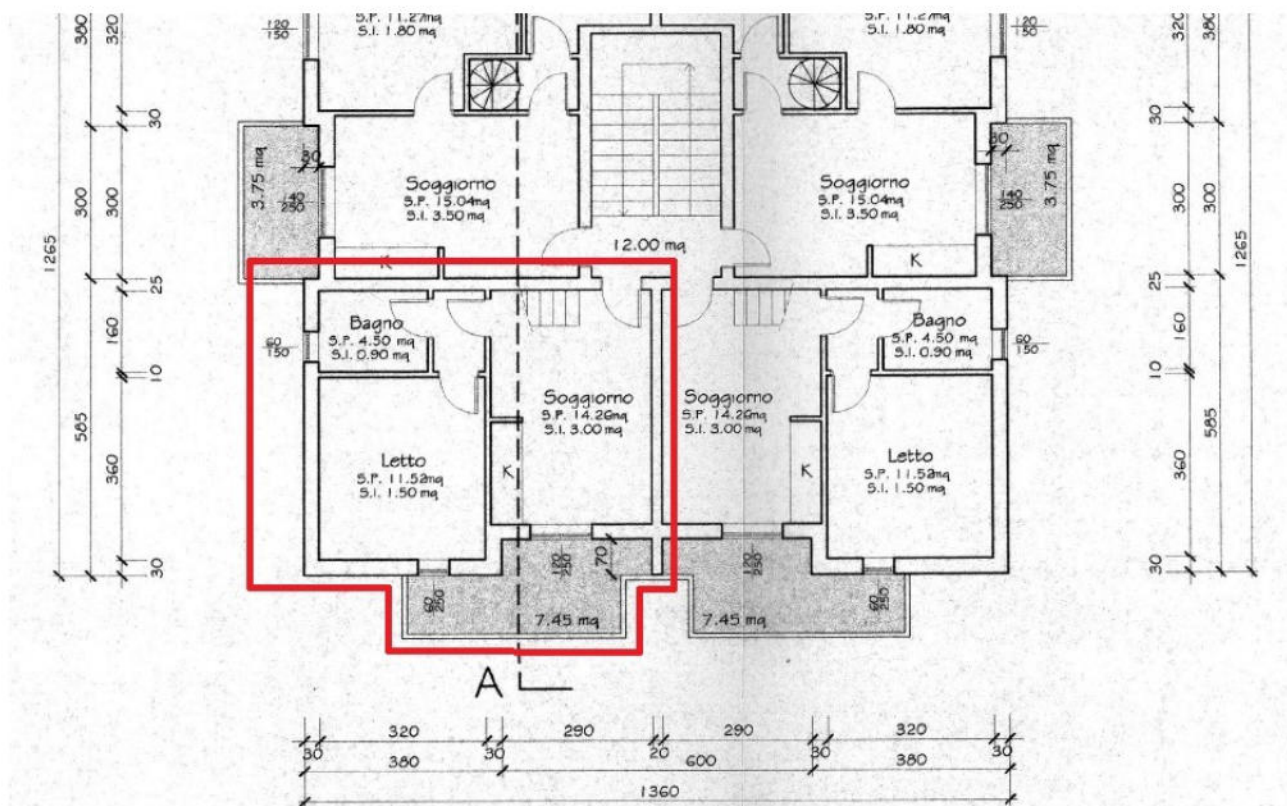
9 Vedi allegato 8.11



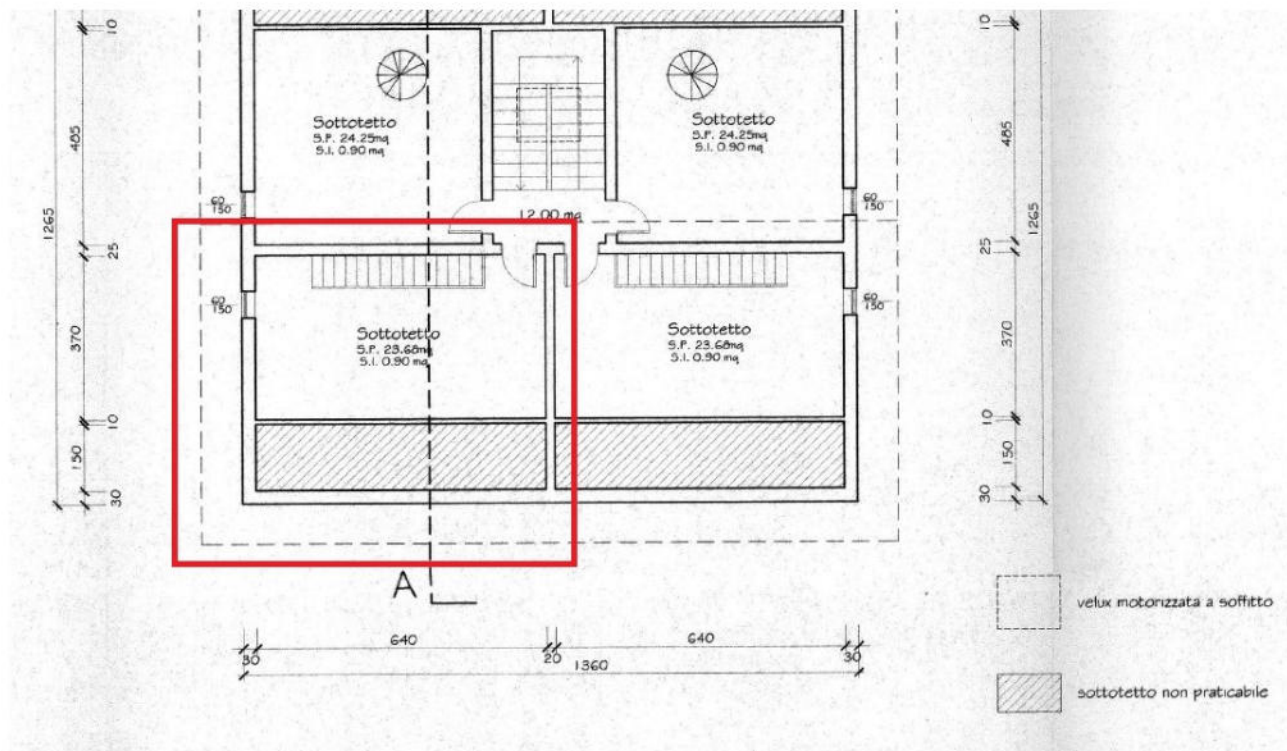
5.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE

PIANTE¹⁰

STATO LEGITTIMATO



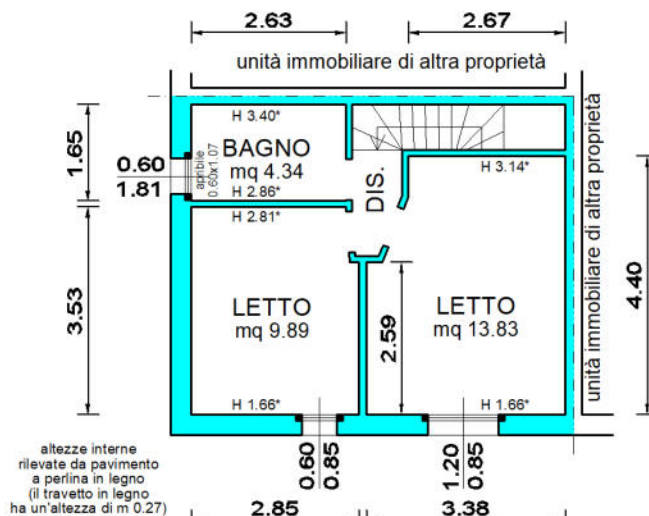
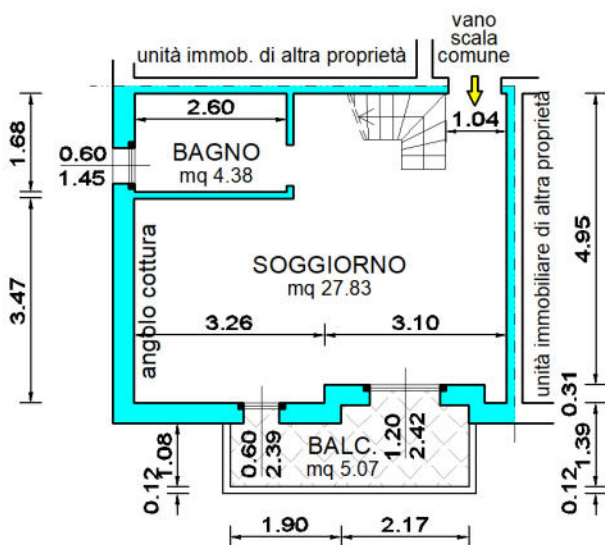
PIANTA PIANO SECONDO H 270



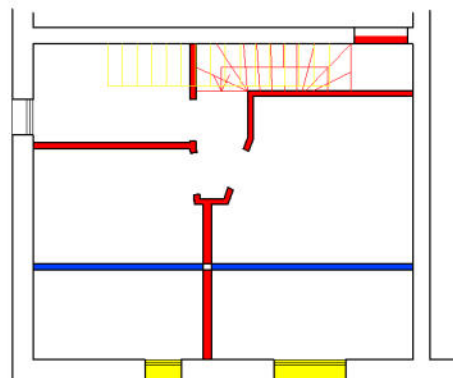
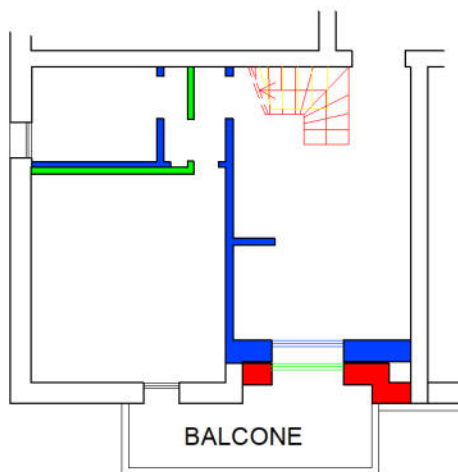
PIANTA PIANO TERZO

10 Le planimetrie rappresentanti la disposizione interna dei vani, sono fuori scala

STATO DI FATTO



STATO DI RAFFRONTO



- COSTRUZIONI DA SANARE
- DEMOLIZIONI DA SANARE
- COSTRUZIONI DA RIPRISTINARE (pertanto da rimuovere)
- DEMOLIZIONI DA RIPRISTINARE (pertanto da realizzare)

FOTOGRAFIE



foto n. 3: vista lato Ovest del fabbricato che ricomprende l'u.i. staggita



***foto n. 1: vista lato Sud-Ovest del
fabbricato che ricomprende l'u.i. staggita***



***foto n. 2: vista lato Sud-Est del
fabbricato che ricomprende l'u.i. staggita***





foto n. 4: vista interna del soggiorno con angolo cottura



foto n. 5: vista interna del
bagno a piano secondo



foto n. 6: vista interna del
bagno a piano terzo realizzato nella soffitta





foto n. 7: vista interna della soffitta utilizzata come camera da letto



foto n. 8: vista interna della soffitta utilizzata come camera da letto



5.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI

Valutazione dei beni: Scopo della stima e aspetto economico che la risolve.

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad individuare un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

La nozione del valore di mercato, fa riferimento al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta all'interno di un mercato competitivo; la definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli standard internazionali di valutazione (IVS), definisce come valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costruzione".

Trattandosi di una vendita "forzata", non è possibile far riferimento al valore di mercato sopra indicato, poiché la vendita deve avvenire in circostanze straordinarie e in un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato a "valore di mercato", inoltre, il venditore si trova nelle condizione di "dover vendere" e pertanto, la definizione di cui sopra giocoforza non risulta affatto pertinente, da ciò, il più probabile valore di mercato è da determinare con il procedimento comparativo di beni simili se presenti, nonché con l'ausilio della parametrizzazione delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) tenuto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Emilia, in virtù del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27/07/2007, recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati (di cui alla Finanziaria 2007).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente, avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- la congruità urbanistico-edilizia e catastale.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità.



La valutazione di mercato, effettuata a corpo e non a misura, dell'immobile così come descritto e di seguito censito, viene determinata con la metodologia sopra indicata (metodologia mono-parametrica), sarà da intendersi a corpo per l'immobile così censito:

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Abitazione	Via Gaetano Filangieri n. 9/3 Piano 2-3	72	2	641	7	vani 3,5	A/2 cl. 3	€ 343,44

CONFINI CATASTALI:

L'appartamento a piano secondo confina a Nord a salto con area cortiliva di terzi (sub 18), ad Est in parte con appartamento di altra proprietà (sub 5) ed in parte con vano scala comune (sub 17), a Sud con appartamento di altra proprietà (sub 8), mentre sul restante lato Ovest a salto con ingresso autorimesse comune (sub 17).

Le soffitte a piano terzo confinano in unico corpo a Nord a salto con area cortiliva di terzi (sub 18), ad Est con locali di altra proprietà (sub 5), a Sud con locali di altra proprietà (sub 8), mentre sul restante lato Ovest a salto con ingresso autorimesse comune (sub 17).

Stima del valore commerciale dei beni (o di mercato)

DESCRIZIONE	VALORE
<i>Appartamento distribuito su due livelli</i>	€ 90.000,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 90.000,00
<i>A dedurre abbattimento del 20% per vendita all'asta, vendita priva di garanzie per vizi, eventuali vizi nelle parti comuni, tributi calcolati sul prezzo pieno e non sul valore catastale, etc.</i>	€ 18.000,00
<i>A dedurre importo opere di ripristino (§ 5.1.4)</i>	€ 14.500,00
<i>A dedurre importo costi di regolarizzazione (§ 5.1.5)</i>	€ 4.500,00
<i>A dedurre importo costi di bonifica da materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili (§ 7)</i>	€ 0,00
<i>A dedurre importo spese condominiali pendenti (§ 7)</i>	€ 1.093,04
VALORE DI MERCATO DEI BENI	€ 51.906,96
VALORE TOTALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO	€ 52.000,00

N.B. = L'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore dei beni, indipendentemente dalla sua superficie.

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva.



In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c. si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA -25%

€ 39.000,00

Il valore complessivo dei beni, così come sopra determinato, è inteso su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, in una critica situazione delle condizioni del mercato immobiliare, nonché differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la valutazione in caso d'asta è stata ridotta del 20%, inoltre, sono stati dedotti i costi da sostenere per le opere di ripristino, per la regolarizzazione delle difformità e l'ammontare degli insoluti condominiali riferite alle ultime due annualità.

6 - STATO CIVILE DEL DEBITORE

Sono stati effettuati accertamenti presso l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente e di stato civile del comune di Portici (NA): dagli atti ricevuti gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere separati consensualmente a partire dal 02/07/2004, inoltre in data 04/06/2009 gli stessi hanno presentato ricorso al Tribunale di Reggio Emilia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio (vedere estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio¹¹)

Il Sig. [REDACTED] risulta essere residente in [REDACTED] [REDACTED] (vedere Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza¹²).

La Sig.ra [REDACTED] risulta essere residente in [REDACTED] [REDACTED] (vedere certificato contestuale di residenza AIRE, di Stato di famiglia AIRE¹³).

7 - NOTE

- A) La validità della perizia è condizionata dalle caratteristiche e condizioni verificate nell'occasione. Si chiarisce che le operazioni peritali in oggetto sono limitate alla sola verifica delle condizioni generali dell'unità e non intendono, né possono certificare, il funzionamento delle singole voci. È inoltre escluso l'accertamento di eventuali difetti e/o vizi occulti degli elementi e materiali per l'impossibilità di procedere agli smontaggi ed

11 Vedi allegato 8.8

12 Vedi allegato 8.9

13 Vedi allegato 8.10



alle verifiche necessarie. Qualora la presente relazione fosse utilizzata per scopi assicurativi NON esonerano in alcun caso l'Assicurato dall'adempimento delle disposizioni di legge e di polizza alle quali è vincolata la copertura assicurativa;

- B) Dalla comunicazione ricevuta dallo studio di amministrazione Star Servizi Italia nella persona del Rag. Massimo Pagliuca, email condominio@starserviziitalia.com, amministratore dello stabile che ricomprende il bene oggetto della presente perizia, alla data del 09/04/2026 è stato comunicato:
- che le spese medie annue ordinarie ammontano a € 650,00,
 - che l'ammontare degli insoluti riferiti ai soli 2 ultimi esercizi ammontano a € 475,52 + € 617,52 per un totale di € 1.093,04,
 - che l'ammontare complessivo degli insoluti è pari a € 9.462,75,
 - che la caratura millesimale per le spese generali è pari a 121/1000, per l'amministrazione/assicurazione/banca è pari a 120/1000, per luce scala 90% è pari a 152/1000, mentre per luce scala 10% è pari a 121/1000;
- C) Per quanto visibile, il sito ove è inserito l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare staggita non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo;
- D) Al momento del sopralluogo l'appartamento oggetto di esecuzione si presentava completamente arredato in ogni stanza con mobili ed elettrodomestici di modesto valore.

8 - ALLEGATI

- 8.1 - Corografia di inserimento e fotografie lotto 1
- 8.2 - Estratto di mappa catastale lotto 1
- 8.3 - Planimetrie catastali lotto 1
- 8.4 - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico lotto 1
- 8.5 - Ispezione catastale lotto 1
- 8.6 - Atto di pignoramento immobiliare e relazione notarile
- 8.7 - Ispezioni ipotecarie e di aggiornamento
- 8.8 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- 8.9 - Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza di [REDACTED]
- 8.10 - Certificato contestuale di residenza AIRE, di Stato di famiglia AIRE di [REDACTED]
- 8.11 - Atto di provenienza dei beni
- 8.12 - Documentazione inerente i titoli abilitativi e relativi elaborati grafici licenziati
- 8.13 - Pianta legittimate, piante stato di fatto rilevato sul posto e piante di raffronto
- 8.14 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.15 - Risultato ricerca della presenza dell'Attestato di prestazione energetica
- 8.16 - Allegati A, B, D

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsiasi delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.



Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Sant'Illario d'Enza, li 21/04/2026

L'esperto estimatore designato

